

TÁJÉKOZTATÓ

a Képviselő-testület 2022. február 23.-ai ülésére

Tárgy: BHÉSZ és Településképvédelmi rendelet módosításainak indítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Fenti tárgyú előterjesztéshez az alábbi tájékoztatást szeretném még Önök elé tární, összefoglalva az építésügy jelenlegi helyzetéhez vezető okokat, történéseket:

Az elmúlt időszakban számos sajtóorgánium foglalkozott az agglomerációban tapasztalható, évek óta tartó betelepülési hullámmal. Ez a jelenség Budaörsöt sem kerülte el, lévén az agglomeráció egyik legkedveltebb települése.

Magyarországon az elmúlt időszakban évente többször is változtak az építésügyi jogszabályok. A **legnagyobb hatást kiváltó intézkedés az egyszerű bejelentés bevezetése volt 2016-ban**, melynek következtében már nem engedélyköteles a legtöbb lakóépület építése vagy bővítése, a szomszédok nem ügyfelek, sem nekik, sem a település önkormányzatának nincs beleszólása ebbe a folyamatba. Ezen intézkedés felvállalt indoka az építésügyi bürokráciacsökkentés, az eljárások egyszerűsítésének szándéka volt, mely önmagában dicséretes lenne, a megvalósítás azonban lényegesen több problémát okozott, mint amit megelőzni kívánt. A sajátos új jogintézmény következtében – köszönhetően a CSOK és ÁFA kedvezmények által generált megnövekedett építési kedvnek is – soha nem látott mértékben szaporodtak meg a családi házak közé ékelődő társasházak, szomszédjogokat is sértő beruházások. Amíg régebben ugyanolyan beépítési mutatók mellett egy telekre épült egy családi ház, max. a felnőtt gyerekek beépítették később a tetőteret, jelenleg csak a befektetői érdekek dominálnak, maximális programot terveznek minden telekre, elbontva az akár még csak 20-30 éves családi házakat is. A megnövekedett építési kedv eredményét jól illusztrálják a KSH adatai is, alább látszik a 2016.-ban bevezetett intézkedések eredménye, miszerint közel háromszorosára nőtt hirtelen a bejelentett építendő lakások száma:

Időszak	Lakásállomány (db)	Épített lakások száma (db)	Az év folyamán kiadott új építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján létesítendő lakások száma (db)
2013. év	10876	25	53
2014. év	10899	23	46
2015. év	10933	36	73
2016. év	10974	49	195
2017. év	11038	64	194
2018. év	11160	122	191
2019. év	11212	58	124
2020. év	11347	135	141

A lakásszámok tekintetében a Képviselő-testület a HÉSZ-t többször módosította:

2016. A Kőhegyen szigorodtak a szabályok, egy épületben csak 1 lakás lehet, 300m² telekméret felett lehet 2 épület.

2017. A kertvárosi övezetben a telekminimum 1,5-szeres mérete felett lehet már csak 2 épületben 3 rendeltetés, ill. a kétszeres telekméret felett két épület, melyek max. 2 lakásosak. A kisvárosias övezetekben a telekmérethez viszonyított lehet az elhelyezhető lakásszám (200, 150, 120m²-ként 1db).

2020. A kertvárosi övezetekben csak a telekminimum kétszeresét elérő telken lehet max. 2 épületet elhelyezni. Ezt szigorítani tovább nem lehet, nincs értelme, hiszen az ennél nagyobb telket már meg lehet osztani.

2022. Jelen előterjesztésünkkel célunk az, hogy a belvárosban lévő ingatlanokon nagyobb arányban épüljenek lakásától eltérő rendeltetések, ill. hogy a kisvárosias övezetekben az elhelyezhető programot egy épületben valósítsák meg, elkerülve ezzel, hogy a tömbbelsőkbé ékelődjenek szabadonálló újabb épületek.

Jogszabályváltozások (a teljesség igénye nélkül), melyek lassan teljesen kiüresítik a települések véleményezési jogait, beleszólásukat az épített környezetük alakulásába:

2013. óta Budaörsnek nincs építésügyi hatósági jogköre, így az építkezések ellenőrzésére, kivizsgálására sincs lehetőségünk. Amennyiben szabálytalanságról szerzünk tudomást, egyetlen eszközünkkel tudunk élni: kérhetjük Budakeszi Építéshatóságot, hogy indítson építésfelügyeleti eljárást. Ezen eljárások eredményéről azonban rendszerint nem is értesülünk.

Ezévben vezették be a településképi véleményezési eljárást (TKV), ill. bejelentési eljárást (TKB). Előbbi esetben az építési engedélyezési eljárásban mondhatott véleményt a polgármester, utóbbi a kerítések, melléképületek engedélyezéséről szól.

2016.-ban bevezették az önkéntes jogkövetésen alapuló egyszerű bejelentést a lakóházakra. Az első félévben csak egy utcakép és helyszínrajz alapján már lehetett is építkezni. Ez ellen minden résztvevő tiltakozott, a települések és a szomszédok semmit nem tudhattak az épülő épületekről. A tervek elkészítésekor a HÉSZ néhány előírását kell csak betartani. Miután a legnagyobb számban lakóházak épülnek, és azok már nem építési engedélykötelesek, a TKV jogintézménye szinte teljesen kiüresedett, már leginkább csak a gazdasági, ipari épületekhez kell kikérni a polgármester véleményét.

2017.-ben a települések tiltakozása eredményeként kötelezővé tették a településképi előírásokat tartalmazó Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet (TKR) elkészítését. A HÉSZ egységes előírás csomagját szét kellett bontani, teljesen zavaros, logikátlan módon. Innentől a településképi eljárásokban már csak azt vizsgálhatja a polgármester, hogy a kerítés zöld színű-e, a tetőn szép piros-e a cserép.

Igaz bevezethettük a kötelező szakmai konzultációt (SZK), azonban annak elmulasztása sajnos semmilyen következménnyel nem jár...

2020.-ban megszüntették a fellebbezési jogot, így a szomszédok (akik már amúgy is csak az építési engedélyezési eljárások esetén lehettek ügyfelek) már csak bíróságon szerezhettek érvényt jogaiknak.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok változása miatt a társasházak lakásszámát egy egyszerű alapítóokirat módosítással lehet növelni, nem kell hozzá hatósági bizonyítvány, így senki nem ellenőrzi, hogy az jogszerű-e.

2021. Megszüntették a telekalakítások esetében a jegyzők hatáskörét, mely a szakhatósági állásfoglalás kiadását jelentette. Innentől nem tudjuk ellenőrizni, megakadályozni a túlépített telkek, szabálytalanul elhelyezkedő épületek problémáját, hiszen egy telekalakítás során helyismeret is szükséges (légifotó, épületállomány, régi iratanyagok).

Felemelték az egyszerű bejelentés határát 1000m² hasznos alapterület, 6 lakás mértékre.

A parkolószámot év elején szigorították a kötelező szám 1,5-szeresére, majd 1 hónap múlva feloldották úgy, hogy még a helyi rendeletekben szereplő többletelőírást sem kell betartani. Ez most azt jelenti, hogy 1 lakáshoz csak 1 parkolót lehet megkövetelni annak ellenére, hogy szinte minden családnál min. 2 gépkocsival lehet számolni, a családiházak övezetben, kiemelt területen akár 3-4 db.-bal is.

Az építési engedélyek kiadásakor nem kell kötelezően figyelembe venni a TKV eljárásban született véleményünket, csak bizonyítékként kezelheti az építeshatóság.

A szabályozási vonalak szerinti telekalakítást -mely a későbbi útszélesítés alapfeltétele-nem kell lakó és üdülőépület építése esetében végrehajtani, így az önkormányzatokra hárítják a lakóutcák rendezéséhez a közterületi részek kisajátítását, holott az leginkább az ottlakók érdeke lenne.

2020.-2021. A veszélyhelyzeti előírások egymásra épülő, egymást kioltó változásai olyan követhetetlenek, hogy az NJT sem tudja naprakészen kezelni, pedig ez komoly jogbizonytalanságot okoz, hiszen bizonyos építésügyi szigorítások figyelmen kívül hagyhatók.

Fenti jogszabályváltozásokat rendszerint egyik napról a másikra vezették be, nem sok időt hagyva a felkészülésre, tanulásra, tájékoztatásra. Ezzel szemben a HÉSZ módosítása pld. teljes eljárásban min. 1 év. Ilyen előírások mellett nagyon lassan, körülményesen lehet csak az országos változásokat lekövetni.

Budaörs, 2022. február 21.



Wittinghoff Tamás
polgármester

A tájékoztatást készítette:

Műszaki Ügyosztály Főépítési Iroda

Csik Edina, főépítész